Należność pocztowa uiszczona ryczałtem.

Łódzki Głos Obywatelski

Pismo poświęcone sprawom własności nieruchomej

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. **Pojedyńczy numer 70 groszy**

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI
Łódź, Piotrkowska 46, tel. 116-17 i 255-45
Konto czekowe w P. K. O. Nr. 66.220

Wychodzi raz na miesiąc. Ogłoszenia: wiersz mm jednołamowy 20 gr., w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

№ 12 (87) **Łódź, grudzień 1935 r.** **Rok VII**

Do naszych Czytelników!

Jeszcze jeden rok mija od chwili, gdy „Łódzki Głos Obywatelski" stanął na swej reducie, broniąc praw własności nieruchomej, wołając o jej krzywdach, objaśniając, informując, organizując, a nadewszystko podtrzymując w zniechęconych masach właścicieli nieruchomości wiarę, że zwycięstwo słuszności przyjść musi, że kiedyś i my będziemy mogli własnością swą rozporządzać, że spadną nakoniec kajdany ustaw wyjątkowych.

Rzeczą czytelników jest osądzić, czy obowiązek swój spełniamy dobrze. Wierzymy jednak, że 7 lat naszej pracy nie mogło minąć bez echa, że 7 lat walki o prawo grupy, nie znajdującej znikąd zrozumienia, osamotnionej w tej walce, otoczonej nieprzyjaźnią i podejrzliwością, musiało nas zespolić z naszymi czytelnikami w rodzinę duchową, wśród której nawet błędy i niedociągnięcia znajdą pobłażanie.

Ostatni okres znów był pełen nowych ciosów, nowych rozczarowań, rok kończy się koniecznością dalszego zaciągania pasa i to całego już społeczeństwa, lecz jesteśmy dostatecznie do tego przyzwyczajeni, przetrwamy i to, byleby nie zabrakło nam woli zwycięstwa, woli jedności, woli walki.

Z tą niezłomną nadzieją wkraczamy, w nowy, ósmy rok naszego istnienia, pod niezmienionem hasłem: walka aż do zwycięstwa o prawo swobodnego rozwoju dla własności nieruchomej i równouprawnienie wśród innych grup gospodarczych.

Redakcja.

Sejm a dekrety.

Zdaje się, że sytuacja w dziedzinie ustawodawczej, jaką mamy w danej chwili w Polsce, jest co najmniej jedyna w swoim rodzaju. Żeby naraz aż dwa źródła biły prawomocnemi ustawami i to równolegle w czasie i zakresie działania, o tem chyba, jeśli nie filozofom, to przynajmniej prawnikom dotychczas się nie śniło. Ostatecznie, gdyby oba źródła, t. j. dekrety i ustawy sejmowe, chciały zgodnie ze sobą żyć i nie zahaczały się wzajemnie, możnaby było ograniczyć się do zdziwienia i na tem koniec. Niestety, zaczyna się coś psuć w „państwie duńskiem": sejm, ledwo się zebrał, rozpoczyna przedewszystkiem od projektów zmian dekretów. Pan poseł Somerstein pokusił się o łatwe laury i zaproponował zmianę dekretu o obniżeniu komornego i niektórych zmianach ustawy o ochronie lokatorów. Oczywista, broń Boże, pierwszej części nie rusza, bo i poco. Zato solą w oku są mu te mikroskopijne ustępstwa na rzecz prawa rozporządzania swojem mieniem, jakie, mocno warunkowo na dodatek, zostały w tym dekrecie dla właścicieli domów poczynione. Nic to, że ulgi są raczej teoretyczne, gdyż przecież na żadne zmiany w cenach chwilowo nie pozwalają, a podrugie, przy dzisiejszym stanie rynku w całej niemal Polsce, chyba dla żartu mógłby ktoś pokusić się o podwyższanie cen na atrykuł o nadmiernej podaży, jakim są obecnie większe lokale handlowe i mieszkania. Ale cóż to panu posłowi szkodzi: popularne to jest, a zarazem rządowi trochę szyki się popsuje.

Dalecy jesteśmy nietylko od zachwytu nad wspomnianym dekretem, ale niedwuznacznie oświadczamy się, że naogół jest on dalszym etapem na drodze do doprowadzenia domów do ruiny, a ich właścicieli do nędzy. Jednak musimy przyznać rządowi, że znać w nim przynajmniej chęć ujęcia zagadnienia mieszkaniowego w ramy jakiegoś planu ogólniejszego, powiązanego myślą przewodnią z całokształtem sytuacji gospodarczej. Natomiast projekt p. Somersteina, wyrywając z dekretu część, stanowiącą jedyny łącznik z całym cyklem posunięć rządu, zamienia go w jakiś oderwany od reszty projekcik z memorjalików związków lokatorskich, wysuwanych na wiecach gwoli mąceniu w głowach mas. Cóż łatwiejszego, jak przypuścić, że po takim wstępie znajdzie się jeszcze jeden poseł, który zaproponuje zkolei częściową zmianę dekretu o podatku od uposażeń, co niewątpliwie również poklask u wielu znajdzie. Nie bronimy w tem miejscu, ani nie ganimy samej zasady dekretowania, ale musimy stanąć na stanowisku, że tego rodzaju wypaczanie linji prac rządu, stawia pod znakiem zapytania celowość tej metody pracy, którą bądź co bądź tenże sejm przecież uchwalił. Coprawda, dzisiaj, z braku konkretnych grup parlamentarnych, trudno określić, kto za co i kiedy odpowiada w pracach sejmu, ale galerja obywatelska napewno życzyłaby sobie zorjentować się przynajmniej: kto w obecnej chwili tworzy ustawodawcze podwaliny życia gospodarczego: rząd czy sejm?

Nie wiemy jeszcze, jak się rząd ustosunkuje do projektu posła Somersteina, chcemy jednak wierzyć, że jeśli w imię konieczności państwowych wziął on na siebie odpowiedzialność za dalsze nasze obciążenie i zmniejszenie wpływów, nie zechce chyba umyć rąk od obowiązku ochrony danego nam narazie choć cienia nadziei.

MGR. WŁ. HEJKELMACHER.

Dekret w sprawach komornianych.

Obniżenie komornego podstawowego. Wyłączenie z ustawy o ochronie lokatorów pewnych kategoryj lokali.

Obniżenie komornego na okres dwóch lat. t. j. od dnia 1-go grudnia 1935 r. do dnia 30 listopada 1937 r., przewidziane w art. 1 i 2 dekretu, dotyczy: A) mieszkań oraz lokali handlowych i przemysłowych, podlegających ochronie lokatorów z wyjątkiem przewidzianym w art. 1 ust. 3 co do lokali, objętych dobrowolnemi umowami oraz B) mieszkań w niektórych budynkach nieobjętych ochroną lokatorów.

A) Dla mieszkań i lokali handlowych i przemysłowych, podlegających ochronie lokatorów, obniżeniu ulega **podstawowe** komorne, a więc komorne płacone w czerwcu 1914 r., lub ustalone już przez Urząd Rozjemczy dla spraw najmu lub sąd, a także komorne, które w przyszłości ustalone będzie przez sąd. Wynika z tego, iż w stosunku do lokatorów, którzy korzystali dotychczas z dobrowolnej zniżki komornego, wynajmujący obowiązani są do obniżenia komornego **o różnicę między 10% lub 15% podstawowego komornego a dotychczasową zniżką**, oczywiście o ile dobrowolna zniżka nie jest równa 10% lub 15% lub nie przewyższa tej miary.

Zniżka komornego o 15% obejmuje mieszkania 3-izbowe (2-pokojowe) i mniejsze, o 10% zaś mieszkania większe oraz lokale przemysłowe i handlowe. Kuchnię należy traktować jako izbę, natomiast nie są brane w rachubę przedpokoje, korytarze, werendy, łazienki, spiżarnie, alkowy i pokoje dla służby. Jeżeli **za zgodą wynajmującego** najemca mieszkania 3-pokojowego przerobił jeden pokój na kuchnię, to mieszkanie uważa się za 2-pokojowe (orzecz. S. N. z 18/10 1927 r. III Rw. 1932/27) i jest ono objęte 15% zniżką komornego.

Wobec niejednakowego obniżenia komornego za mieszkania do 3-ech izb i lokale handlowe i przemysłowe powstaje kwestja, którą z tych stawek stosować w przypadkach, gdy z mieszkaniem do 3-ech izb połączony jest lokal handlowy lub przemysłowy.

Opierając się na orzeczeniach Sądu Najwyższego dojść należy do wniosku, iż cały *przedmiot najmu* należy traktować **jednolicie** i zakwalifikować go bądź jako mieszkanie, bądź jako lokal handlowy lub przemysłowy o czem decyduje główny *cel na* jaki wynajęto połączone *lokale* oraz okoliczność, czy lokale te stanowią istotną całość. Przytoczymy tezy orzeczeń Sądu Najwyższego:

> Cały przedmiot najmu *należy* uważać za lokal przemysłowy, jeżeli głównym celem najęcia było wykonywanie w tym lokalu względnie jego części przedsiębiorstwa przemysłowego (orzecz. S. N. III z 8/I 1931 r. I Rw. 1860/30).
>
> O tem, czy zajmowany przez lokatora lokal miał charakter mieszkaniowy czy przemysłowy decyduje przeznaczenie spornego lokalu przy zawarciu umowy (orzecz. S. N. I z 7/12 1931 r. I C. 2356/31, Orzecznictwo Sądów Polskich tom XI, poz. 140).
>
> O zakwalifikowaniu lokalu jako handlowego lub jako mieszkalnego decyduje okoliczność, czy pomieszczenie handlowe i mieszkanie tworzą istotną całość i czy według umowy lokal został wynajęty przedewszystkiem na cele handlowe. Natomiast bez znaczenia jest fakt, czy proceder wykonywa lokator sam lub osoba trzecia (orzecz. S. N. z 22/3 1935 r. C. III 250/34 Zb. Urz. 403/35).

W przypadku, gdy lokator przed obniżeniem komornego uiścił komorne za czas po 1 grudnia 1935 r., przewyższające 85% lub 90% podstawowego komornego, ma on prawo żądać na podstawie art. 129 Kod. Zob. zwrotu nadwyżki.

W myśl art. 1 ust. 2 dekretu komorne za przedmiot najmu, który lokator w całości lub części oddał w podnajem, ulega obniżeniu w tym samym stosunku, co komorne płacone przez lokatora.

Na podstawie art. 1 ust. 3 dekretu z pośród mieszkań i lokali, podlegających ochronie lokatorów, nie są objęte obniżeniem komornego te, odnośnie których wysokość komornego ustalona została w umowie, zawartej w *myśl art. 3 ustawy o ochronie lokatorów*. Przepis art. 3 ust. 1 stanowi, że wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie inaczej jednak jak na *piśmie* i na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokojów włącznie. A więc na czas trwania takiej umowy czynsz nie ulega obniżeniu.

Sąd Najwyższy ustalił w licznych orzeczeniach, iż odnośnie czynszu za lokale handlowe i przemysłowe umowy, o których jest mowa w art. 3 ustawy o ochronie lokatorów, są również dopuszczalne. W związku z tem **należy sobie zdać sprawę, że do przedłużenia czasu trwania umowy, zawartej na podstawie art. 3 ustawy o ochronie lokatorów wymagane jest zawarcie jej na nowo. Samo oświadczenie stron, zawarte w pierwotnej umowie, że umowa ta w razie jej niewypowiedzenia przedłuża się automatycznie na dalszy przeciąg czasu, skutku tego nie wywołuje (orzecz. S. N. z 22/3 1935 r. C. III 135/34 Głos Sądownictwa Nr. 12/35, str. 920).**

B) W myśl art. 2 dekretu objęte są również zniżką komornego mieszkania w budynkach **niepodlegających ochronie lokatorów**, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorjalnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucyj prawa publicznego. Zwrócić należy uwagę na to, iż w tych budynkach podlegają obniżce **jedynie mieszkania**, a nie lokale przemysłowe i handlowe. Obniżenie czynszu dla mieszkań 3-izbowych (2-pokojowych) i mniejszych wynosi 15%, poza tem zaś 10%. Obniżenie to następuje w domach, należących do zakładów ubezpieczeń społecznych w stosunku do komornego płaconego za grudzień 1934 r. Powstaje kwestja: od jakiego czynszu obliczyć zniżkę w stosunku do mieszkań, należących do zakładów ubezpieczeń społecznych, jeżeli w grudniu 1934 r. mieszkania te nie były wynajęte. Dekret nie daje na to odpowiedzi. Jest również luką brak oznaczenia komornego jako podstawy obliczenia zniżki w innych budynkach niepodlegających ochronie lokatorów wymienionych w art. 2 ust. 2. Sądzimy, iż podstawą tą jest komorne płacone ostatnio przed 1 grudnia 1935 r.

Ustawa o ochronie lokatorów w art. 2 ust. 1 lit. a) do k) wymienia przedmioty najmu wyłączone z pod ochrony lokatorów. Art. 3 dekretu w uzupełnieniu tego przepisu wyłącza z pod ochrony lokatorów następujące mieszkania i lokale:

1) mieszkania, złożone z sześciu pokojów i większe oraz mieszkania mniejsze powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r.

Przez mieszkania rozumieć należy pomieszczenia służące lokatorowi dla celów mieszkalnych. Nie są więc wyłączone z pod ochrony lokatorów pomieszczenia sześciopokojowe i większe oraz powstałe z tychże mniejsze pomieszczenia zajęte przez szkoły, urzędy, stowarzyszenia itp. Nie stosuje się też do tych lokali obniżka komornego, gdyż nie są one wogóle wymienione w części dekretu, traktującej o lokalach podlegających obniżce.

2) lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych z wyjątkiem lokali zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych VII i VIII kategorji lub przedsiębiorstw handlowych IV kategorji

Według opinji wyrażonej w Gazecie Sądowej Warszawskiej, poważnem czasopiśmie prawniczem, lokale handlowe i przemysłowe niezajęte w dniu wejścia w życie dekretu nie podlegają nadal ustawie o ochronie lokatorów. Ze stanowiska tego wynikałoby, że w wypadku wynajęcia po 1 grudnia 1935 r., wolnych w tym dniu lokali na przedsiębiorstwa handlowe IV kategorji lub przemysłowe VII i VIII kategorji, nie podlegałyby one ustawie o ochronie lokatorów, gdyż dekret wyłączył z pod ustawy o ochronie lokatorów wszystkie lokale handlowe i przemysłowe z wyjątkiem lokali zajętych w dniu 1 grudnia 1935 r. przez przedsiębiorstwa uprzywilejowane (Gaz. Sąd. Warsz. Nr. 4/1935, str. 656). Przepis ten znajduje też odmienną interpretację.

3) budynki lub ich części, których najem ukończy się po dniu 31 grudnia 1937 r.

Wynika stąd, iż opróżnione po dniu 31 grudnia 1937 r. budynki i lokale nie będą podlegały ochronie lokatorów, a więc umowy najmu tych przedmiotów będą podlegały przepisom art. 370—401 Kodeksu Zobowiązań.

4) mieszkania w domach fundacyj, dostarczających tanich i higjenicznych mieszkań niezamożnej ludności

Zaznaczamy, że wypowiedzenie umów najmu mieszkań oraz lokali przemysłowych i handlowych, wyłączonych z pod ustawy o ochronie lokatorów z dniem wejścia dekretu, nie może nastąpić na termin wcześniejszy niż na dzień 30 czerwca 1936 r., jeżeli chodzi o mieszkania, oraz na dzień 30 września 1936 r., jeżeli chodzi o lokale handlowe lub przemysłowe (art. 4).

Według dotychczasowego brzmienia ustępu 6 art. 6 ustawy o ochronie lokatorów jedynie lokatorowi służyło prawo żądania, by komorne płatne było miesięcznie, obecnie zaś prawo to przysługuje również **wynajmującemu** (art. 3 pkt. 3 dekretu).

Przy pierwotnej redakcji tego przepisu ustawodawca miał jedynie na oku interes lokatora, dając mu ułatwienie w uiszczaniu komornego, wprowadzona zaś zmiana umożliwia wynajmującemu skrócenie czasokresu do odstąpienia od umowy najmu z przyczyny przewidzianej art. 11 ust. 2 lit. a ustawy o ochronie lokatorów, gdyż w razie przejścia lokatora na opłacanie czynszu w terminach miesięcznych, zwłoka w zapłacie dwóch rat miesięcznych będzie uzasadniała wystąpienie o eksmisję. Oczywiście w razie zwłoki prawo to przysługuje wynajmującemu także, gdy komorne płacone jest miesięcznie na żądanie lokatora (orzecz. S. N. C. I. 686/26 z 30/VI 1927, Zbiór Urz. 80/1927).

Nasuwa się problem, czy płacenie czynszu w ratach miesięcznych (gdy dawniej płatny był w dłuższych odstępach czasu) wpływa na obowiązujący lokatora termin wypowiedzenia najmu, a więc czy go skraca.

W myśl art. 389 § 2 Kod. Zob., jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, najemca może rozwiązać najem przez wypowiedzenie z zachowaniem terminów wypowiedzenia umownych, zwyczajowych, a w ich braku ustawowych.

Zwrócić należy uwagę, że pierwszeństwo przed terminami ustawowemi mają terminy zwyczajowe. Zgodnie z tem, w miejscowościach, gdzie istnieje zwyczaj wypowiadania najmu według terminów płatności czynszu konsekwencją żądania przewidzianego w art. 6 ustęp 6 ustawy o ochronie lokatorów, będzie skrócenie terminu wypowiedzenia najmu do jednego miesiąca, w tych zaś miejscowościach, gdzie obowiązuje ogólnie (lub w stosunku do pewnego rodzaju lokali) dłuższy zwyczajowy termin wypowiedzenia najmu, wypowiedzenie winno być dokonane zgodnie z tym zwyczajem, mimo płacenia czynszu miesięcznie.

Sąd Najwyższy orzekł, iż płacenie komornego za większy lokal na żądanie lokatora w ratach miesięcznych nie nadaje mu prawa do wypowiedzenia lokalu w terminie miesięcznym wbrew istniejącemu zwyczajowi wypowiadania tego rodzaju lokali w terminie kwartalnym (orzecz. S. N. z 17/I — 1934 C I 2541/33, Zb. Urz. Nr. 513/34, Gaz. Sąd. Warsz. 1934 Nr. 24, str. 358).

W braku zwyczajowych terminów wypowiedzenia obowiązują terminy ustawowe, które są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc — najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, gdy zaś czynsz jest płatny miesięcznie — na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 390 Kod. Zob.).

Dla wyrażenia żądania z art. 6 ustępu 6 ustawy o ochronie lokatorów nie jest wymagane zachowanie szczególnej formy, ważne więc jest ustne oświadczenie woli, jednakże dla uniknięcia sporów wskazanem jest doręczenie wezwań lokatorom.

(d. c. n.)

Ulgi w spłatach kredytów budowlanych, udzielonych przez B. G. K.

Został ogłoszony dekret P. Prezydenta Rzeczypospolitej o ulgach w spłacie kredytów, udzielonych na podstawie rozporządzenia o rozbudowie miast. Ulgi te będą miały zastosowanie do pożyczek, udzielonych na budowle w okresie od 1 stycznia r. 1927 do 31 grudnia r. 1931, przyczem dla ich zastosowania będzie miarodajna data wypłaty pożyczki budowlanej.

Do tego rodzaju pożyczek, począwszy od 31 grudnia r. b. na przeciąg pięciu lat, będą stosowane bonifikaty w wysokości 1 proc. odsetek należnych od pozostałego kapitału dłużnego, niezależnie od tego, czy pożyczki te były w całości lub w części skonwertowane na pożyczki amortyzacyjne. Do pożyczek budowlanych, udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w czasie od 1 stycznia r. 1928 do 31 grudnia r. 1930 — w myśl nowego dekretu — będzie zastosowana, począwszy od 31 grudnia 1935 r. na przeciąg pięciu lat bonifikata połowy pobieranego przez Bank dodatku administracyjnego, również niezależnie od tego, czy pożyczki były w całości lub części skonwertowane na pożyczki amortyzacyjne.

Dla dłużników z tytułu pożyczek długoterminowych, udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na konwersję kredytów budowlanych, nowy dekret Prezydenta przynosi prawo spłaty kapitałowych części rat w terminie trzymiesięcznym, licząc od dnia płatności raty: przy pożyczkach, udzielonych w listach zastawnych — listami zastawnemi, a przy pożyczkach, udzielonych w obligacjach budowlanych — obligacjami budowlanemi i wreszcie przy pożyczkach długoterminowych, udzielonych w gotówce, — po kursie, po którym Bank Gospodarstwa Krajowego w terminie płatności raty realizuje długoterminowe pożyczki.

Jednocześnie nowy dekret upoważnia ministra skarbu do odraczania i rozkładania na raty, względnie umarzania w wyjątkowych wypadkach całości lub części zaległych odsetek, odsetek zwłoki, rat amortyzacyjnych i kapitału dłużnego, należnych od gmin miejskich, spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowo-budowlanych i instytucyj społeczno-humanitarnych z tytułu pożyczek budowlanych, udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w okresie od 1 kwietnia 1927 r. do 31 grudnia 1931 r. Umorzenia takie dokonywane będą przez ministra skarbu na rachunek Państwowego Funduszu Budowlanego.

*

Z uwagi na to, że ulgi przyznane powyższym dekretem, tylko częściowo i nieznacznie odciążają dłużników B. G. K., znajdujących się, zwłaszcza w Łodzi, w niezmiernie ciężkiej sytuacji finansowej, Centralne Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi wystosowało do władz Banku memorjał następującej treści:

Ostatni dekret Pana Prezydenta Rzeczypospolitej, dotyczący ulg dla korzystających z kredytów budowlanych, zaciągniętych w latach 1927—1931, wyraźnie wykazuje, że nieobcą Rządowi jest katastrofalna sytuacja tych obywateli, którzy w owych latach pośpieszyli na apel i przyczynili się walnie do zwalczania głodu mieszkaniowego.

Jednakże, jeśli chodzi o stosunki w tej dziedzinie na terenie m. Łodzi, to są one tak dalece rozpaczliwe, że przewidziane w dekrecie kroki są zupełnie niewystarczające, aby zapobiec katastrofie.

Typ mieszkań, których budownictwo było popierane przez B. G. K., powodował, iż lokatorami ich byli i są przedstawiciele przeważnie sfer pracowniczych i drobnomieszczańskich.

Łódź opiera swój byt wyłącznie prawie na jednej gałęzi przemysłu: włókiennictwie. Kryzys, jaki dotknął tak boleśnie ową dziedzinę, automatycznie spowodował równoczesne skurczenie się do minimum innych gałęzi przemysłu, handlu, rzemiosł itd., jako żywiących się w Łodzi bezpośrednio lub pośrednio z włókiennictwa. W wyniku takiej struktury gospodarczej kryzys ogólnokrajowy na terenie naszego miasta przybrał rozmiary wyjątkowo szerokie. Niema przytem u nas większej liczby urzędników państwowych i innych osób, pobierających stałe i pewne uposażenie, jak np. w Warszawie, Poznaniu, Krakowie itd., którzyby stanowili poważną grupę „dobrych płatników" stosunkowo mało dotkniętych kryzysem. Niewypłacalność lokatorów dzięki temu tak dalece wzrosła, że chcąc wynajmować płatnikom jako tako pewnym, trzeba było iść na wielkie ustępstwa co do cen, a niejednokrotnie dłuższy czas czekać na odpowiedniego lokatora, pozostawiając mieszkanie pustką. W rezultacie dochodowość nowowybudowanych domów, naskutek przyczyn lokalnych jak i znanych przyczyn o ogólnokrajowym zasięgu, spadła w sposób niebywały. W domu o kubaturze 12.700 m³ dochód spadł z 70.000 zł. do 40.000. W innym, przy 14.000 m³ — z 78.000 zł. do 43.000, przy 5500 m³ z 32.000 do 15.000, w innym tejże wielkości z 40.000 do 19.000. A przytem próżnostanie jest coraz częstsze, jak również straty z powodu nieściągalności. Zrozumiałe, że w tych okolicznościach muszą powstawać zaległości, a tem bardziej nie mogło być mowy o spłatach na poczet zaległości, pochodzących z czasów przed 1. I 1933 r., gdy oprocentowanie było o wiele jeszcze wyższe.

Obecna sytuacja wymaga, zdaniem naszem, zastosowania pewnych ulg dla zalegających z ratami w B. G. K. a mianowicie: **zaniechania na przeciąg jednego roku egzekucji za zaległe raty, pod warunkiem punktualnego płacenia bieżących rat, z rozłożeniem tych ostatnich, na życzenie właściciela domu na spłaty miesięczne.**

Umożliwi to zainteresowanym przetrwanie obecnego momentu ogólnego skurczu życia gospodarczego, a zarazem pozwoli na bardziej elastyczne przystosowanie się do potrzeb licznych rzesz pracowniczych i drobnomieszczańskich w dziedzinie mieszkaniowej, gdyż pod naciskiem konieczności egzekucyjnych, w braku ulg, musieliby właściciele domów nowowybudowanych stać się bardziej bezwzględnymi względem swych lokatorów, nawet dotkniętych nowemi ciężarami.

Mamy więc nadzieję, że w imię konieczności przystosowania się do obecnej przejściowej ciężkiej sytuacji wszystkich obywateli, władze Banku Gospodarstwa Krajowego zechcą łaskawie wydać niezbędne zarządzenia, celem zapobieżenia dalszym egzekucjom i wstrzymania już wszczętych, w myśl wyłuszczonych wyżej naszych postulatów.

Wstrzymanie spłaty części umorzeniowej wierzytelności Towarzystw Kredytowych miejskich.

Ostatnio wydany dekret (Dz. U. Nr. 88, poz. 543), dotyczący wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych towarzystw kredytowych miejskich, **przewiduje wstrzymanie spłaty kapitału wszystkich wierzytelności hipotecznych tych towarzystw na okres 2 i pół lat,** poczynając od pierwszej raty, zawierającej część umorzeniową, płatnej po wejściu w życie dekretu.

Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że przy ratach od pożyczek towarzystw kredytowych miejskich, płatnych po 1 stycznia 1936 roku, część umorzeniowa raty nie będzie pobierana, przyczem odnosi się to zarówno do pożyczek przedwojennych, jak i wydanych po wznowieniu działalności emisyjnej przez towarzystwa kredytowe po wojnie. W ten sposób raty, przypadające od pożyczek przedwojennych, ulegną zmniejszeniu o część umorzeniową, natomiast raty od pożyczek powojennych, wobec ustanowienia w stosunku do tych pożyczek karencji trzyletniej już od 1. I. 1933 r., pozostaną bez zmiany. W związku z tem należy zauważyć, że wobec niejasności przytoczonego wyżej przepisu i braku w nim wyraźnego wskazania co do wstrzymania również wpłat na kapitał zasobowy, zachodzi niebezpieczeństwo, że niektóre towarzystwa kredytowe mogą doliczać do rat płatnych po 1 stycznia 1936, odpowiedni odsetek na kapitał zasobowy od tych dłużników, którzy kapitału zasobowego jeszcze całkowicie nie spłacili. Należy się jednak spodziewać, że sprawa ta zostanie wyjaśniona w sensie, korzystnym dla dłużników.

W dalszych przepisach dekret postanawia, że dotychczasowe okresy umorzenia pozostają niezmienione, co pociąga za sobą odpowiednią zmianę ich planów amortyzacyjnych. Listy zastawne tych towarzystw, wypuszczone na podstawie wymienionych na wstępie wierzytelności, ulegają umorzeniu na zasadach, odpowiadających okresom umorzenia i wstrzymania spłaty kapitału tych wierzytelności.

Wszystkie listy zastawne, wypuszczone przez te towarzystwa do dnia wejścia w życie dekretu, mogą być umarzane w drodze losowania lub wykupu, bez względu na odmienne przepisy statutów lub warunki emisyjne. Przedterminowe spłaty wierzytelności hipotecznych, na których podstawie wypuszczono listy zastawne i spłaty kwot umorzeniowych, zawartych w ratach bieżących od takich wierzytelności, jeżeli raty te są uiszczane w ciągu miesiąca od daty ich płatności — mogą być dokonywane listami zastawnemi odpowiedniej serji według ich wartości nominalnej.

Powyższe przepisy stosuje się również do wierzytelności oraz do listów zastawnych Wileńskiego Banku Ziemskiego i Akcyjnego Banku Hipotecznego we Lwowie, o ile wierzytelności zabezpieczone są na nieruchomościach miejskich.

Minister Skarbu został upoważniony na przeciąg 2 lat do wprowadzania w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości do statutów towarzystw kredytowych miejskich zmian, dotyczących organizacji i sposobu powoływania władz towarzystw.

JAKUB WOJDYSŁAWSKI.

Problem sądów polubownych.

(Ciąg dalszy).

Bardzo ważna jest kwestja sposobu ustanowienia sędziów polubownych.

Jak wiadomo, sędziowie polubowni mogą być ustanowieni w samym zapisie na sąd polubowny lub też później.

W pierwszym przypadku byt sądu uzależniony jest od arbitrów wymienionych w zapisie. Jeżeli więc arbiter nie przyjmie tej funkcji, względnie z innych przyczyn jej spełnić nie może, wówczas niema sądu polubownego, gdyż nie można strony zmusić do ustanowienia innego sędziego; również nie może tego uczynić sąd państwowy w zastępstwie strony.

Zgoła inaczej sprawa się przedstawia w drugim przypadku t. j. wtedy, gdy w zapisie nie są wymienieni sędziowie, względnie gdy wymieniona jest tylko osoba 3-cia, która ma dokonać wyboru sędziów polubownych. Tu egzystencja sądu polubownego jest zupełnie samodzielna i niezależna od osoby sędziów polubownych, gdyż w razie nie wyznaczenia sędziego przez stronę, jak i nieprzyjęcia tej funkcji, względnie ustąpienia sędziego, sąd państwowy może — na wniosek drugiej strony — zamianować sędziego.

Jest tu przewidziany następujący tryb postępowania. Strona — która pragnie, aby sąd polubowny doszedł do skutku — wyznacza swojego arbitra i, zawiadamiając o tem drugą stronę listem poleconym wzywa ją do ustanowienia, w terminie 7-dniowym, również i swojego arbitra. Analogiczne jest postępowanie, jeżeli arbitrów ma wyznaczyć — zgodnie z zapisem — osoba trzecia, z tem, że oczywiście wezwanie to musi być skierowane do osoby trzeciej.

Strona wezwana jest w zwłoce o ile druga strona w wezwaniu jednocześnie wymieniła swojego sędziego.

Po bezskutecznym upływie tego terminu strona może wystąpić na drogę sądu państwowego o wyznaczenie arbitra przez sąd państwowy. Sąd państwowy uwzględni wniosek strony o ile on nie sprzeciwia się woli stron wyrażonej w zapisie.

Właściwym do mianowania arbitra jest ten sąd państwowy, który byłby właściwy do rozpoznania sporu, gdyby zapisu nie było.

Ponieważ w przypadku, gdy arbitrowie nie są wymienieni w samym zapisie, stronom chodzi przedewszystkiem o to, aby spór był rozpoznany przez sąd polubowny wogóle i bytu tego sądu nie wiąże z pewnemi ściśle określonemi osobami, dlatego też i w razie odpadnięcia sędziego mianowanego przez sąd państwowy jak i arbitra ustanowionego przez stronę (nie w samym

zapisie) sąd państwowy może — jeżeli druga strona jest w zwłoce — na wniosek strony zamianować innego arbitra.

Zasadniczo każda strona wybiera tylko jednego sędziego, niema jednak żadnej przeszkody, aby strony w zapisie stanowiły, że każda strona będzie miała prawo ustanowienia kilku arbitrów.

Oczywiście zasada równości stron wymaga, aby prawo to w równej mierze przysługiwało obu stronom; nie będzie więc ważne postanowienie, że jednej stronie przysługiwać będzie prawo ustanowienia np. 3-ch arbitrów a drugiej tylko 2-ch.

Przyjęcie godności sędziego polubownego uzależnione jest od dobrej woli mianowanego. Z chwilą jednak przyjęcia tej godności, na sędziego spływają pewne obowiązki. W pierwszym rzędzie arbiter nie może się zwolnić od przyjętego obowiązku, nawet za zgodą strony, która go obrała, gdyż przez to możnaby było, w porozumieniu ze stroną, paraliżować działalność sądu polubownego. Sędzia może się jednak zwolnić za zgodą obu stron względnie z „ważnych przyczyn".

Poza tem opieszały sędzia może być pociągnięty do odpowiedzialności za wyrządzoną stronom szkodę przez opieszałe pełnienie swych funkcyj, jak i zwolnienia się bez istnienia „ważnej przyczyny".

Z opieszałym arbitrem postępuje się analogicznie jak ze stroną, która mimo wezwania nie wyznacza arbitra: Otóż na wniosek strony sąd państwowy wzywa go do przystąpienia w zakreślonym terminie do spełnienia swych funkcyj, a po bezskutecznym upływie tego terminu usuwa go z tego stanowiska. Wyznaczyć zaś w jego miejsce nowego sędziego polubownego sąd państwowy może dopiero — jeżeli się temu nie sprzeciwia zapis, np. gdy arbiter nie był wymieniony w samym zapisie — po uprzedniem postawieniu w zwłoce strony, przez drugą stronę, przy pomocy wezwania o wyznaczenie innego arbitra.

Poza tem strona może żądać ustanowienia innego arbitra (oczywiście o ile temu nie sprzeciwia się zapis) gdy arbiter:

1) umarł

2) został wyłączony np. z powodu pokrewieństwa, powinowactwa itp.;

3) utracił warunki niezbędne do pełnienia funkcyj arbitra np. został pozbawiony zdolności do działań prawnych itp.;

4) gdy zwolnił się od przyjętego obowiązku, co może nastąpić jedynie z ważnych przyczyn;

5) gdy z innych ważnych przyczyn nie może nadal pełnić swych funkcyj np. z powodu choroby itp.;

6) gdy został z powodu opieszałości usunięty.

Również i tu trzeba uprzednio wezwać drugą stronę do ustanowienia innego arbitra, gdyż sąd państwowy ingeruje dopiero w przypadku bezskuteczności wystosowanego wezwania.

Ponieważ obie strony mają prawo ustanowienia jednakowej ilości arbitrów, a ci zazwyczaj uważają siebie, do pewnego stopnia, za pełnomocników stron, które ich obrały, wobec tego mógłby się w praktyce (bardzo często) zdarzyć taki stan, przy którym nie możnaby było osiągnąć, koniecznej do wydania wyroku, większości głosów, względnie jednomyślności (gdy jest tylko 2-ch arbitrów) i dlatego ustawodawca wprowadził instytucję superarbitra.

Superarbitra — jeżeli zapis inaczej nie stanowi — wybierają arbitrowie. Jeżeli oni jednak nie mogą się zgodzić co do osoby superarbitra, wówczas wybiera go sąd państwowy, oczywiście nie z urzędu, lecz na wniosek. Poza tem do superarbitra odnoszą się przepisy, dotyczące arbitrów. Przyjęcie funkcji arbitra jak i superarbitra może być wyraźne np. gdy arbiter lub superarbiter oświadczają ustnie czy też pisemne, że funkcję tę przyjmują, lub — milczące, gdy fakt przyjęcia wynika z zachowania się. Np. gdy arbiter przychodzi na posiedzenia sądu polubownego i bierze w nich udział, to się domniemywa, że funkcję tę przyjmuje.

Dokonany wybór arbitra wiąże stronę od chwili, gdy druga strona **otrzymała** zawiadomienie o wyborze; do tego czasu wybór ten może być cofnięty. Strona może więc wybór cofnąć, nawet jeszcze wtedy, gdy już do strony przeciwnej wysłała zawiadomienie o wyborze. Warunkiem jednak skuteczności cofnięcia jest to, aby rezygnacja z obranego arbitra została doręczona przed doręczeniem zawiadomienia o wyborze, albo najpóźniej jednocześnie z doręczeniem.

Wszystkim Prenumeratorom, Czytelnikom i Przyjaciołom naszego pisma składamy najserdeczniejsze życzenia szczęśliwego Nowego Roku

REDAKCJA

STEFAN BORAWSKI

Łódź miasto fabryczne.

Opinje i fakty z pięćdziesięciolecia 1834—1884.

(Ciąg dalszy).

W międzyczasie następują poważne zmiany w całem życiu Kongresowego Królestwa.

Rosną po wojnie krymskiej nadzieje wolnościowe, a pełnomocnik cara hr. Orłow obiecuje różne ulgi i zmiany w dziedzinie oświaty i kultury...

Zkolei umożliwia znów manifest koronacyjny cara Aleksandra II. powrót do kraju tysiącom zesłańców i ludzi z kraju wygnanych.

W Warszawie zostają otworzone Akademja Medyczna i Szkoła Sztuk Pięknych oraz Towarzystwo Rolnicze, które skupia ogół inteligencji szlacheckiej i mieszczańskiej.

Rozwija się prasa, literatura i teatr, wychodzą dzieła Mickiewicza i do kraju docierają Wiadomości Polskie, redagowane w Paryżu przez Juljana Klaczkę.

Jednocześnie znika ostatecznie granica celna pomiędzy Królestwem a Cesarstwem i Łódź doprowadza swoją produkcję przemysłową do sumy około pięciu miljonów rb. rocznie.

W stosunki owego czasu wprowadza rzeczowe i doskonale zredagowane, a przytem oficjalne roczne sprawozdanie prezydenta Traegera o przemyśle łódzkim pod datą 18/30 grudnia 1858 roku.

Donosi w niem prezydent władzy administracyjnej, że

> fabryki wyrobów bawełnianych, wełnianych i półwełnianych w roku bieżącym więcej były ożywione jak w... zeszłym... do ruchu tego przyczyniła się... pomyślna sprzedaż wyrobów tutejszych na jarmarkach w Rosji i częste obstalunki przez kupców z... cesarstwa jako też z różnych miast kraju tutejszego... dopełniane...

(Arch. A. D. m. Łodzi Nr. kat. 3916, akt. 7 z r. 1858).

W następnych latach przychodzi pewne pogorszenie, w Królestwie i Cesarstwie są nieurodzaje, w roku 1861 — spada nawet szarańcza.

Zapanowuje powszechna drożyzna, a szczególnie podnoszą się ceny chleba i mięsa.

W Łodzi dochodzi do tego jeszcze konkurencja maszyny...

Ulepsza ona coprawda samą produkcję i przyśpiesza poszczególne jej momenty, ale jednocześnie czyni z robotnika żywy tylko dodatek, który z łatwością na inny zamienić można.

Stąd sabotaż łódzki 1861 roku, rozpoczęty dnia 20 kwietnia, kiedy to

> około godz. 11-tej w nocy... burzliwi mieszkańcy pochodzenia niemieckiego, po większej części tkacze, majstrowie i czeladź w liczbie około 500 osób, zgromadziwszy się w jedną partję napadli na dom tutej-

K. P. C. ustanawia ogólną zasadę, że członkowie sądu polubownego mają prawo do wynagrodzenia za swe czynności, chyba, że zapis stanowi inaczej. O wysokości wynagrodzenia decyduje w pierwszym rzędzie umowa ze stronami; jeżeli jednak niema takiej umowy, to wówczas na wniosek sędziego ustala je sąd państwowy. Nie może tedy sąd polubowny sam określić wysokości swojego wynagrodzenia, natomiast może sąd polubowny ustalić w wyroku, która ze stron ponosić ma koszty sądowe, względnie — obciążyć może kosztami obie strony, w równej lub nierównej części.

Mamy już tedy skompletowany sąd polubowny, którego członkowie są świadomi przykrych konsekwencyj opieszałości oraz swego prawa do wynagrodzenia.

Wyłania się zkolei pytanie, według jakich zasad ma się odbyć postępowanie przed tym sądem i na podstawie jakich norm ma on rozstrzygnąć toczący się przed nim spór.

Ponieważ w sądzie polubownym chodzi o prostotę postępowania z jednej strony, a z drugiej strony sąd ten z reguły składa się z nieprawników, którzy nie są obeznani z przepisami prawa formalnego, dlatego słusznie ustawodawca pod tym względem ustanawia zupełną swobodę.

Jeżeli więc chodzi o normy, według których ma się odbyć postępowanie przed sądem polubownym, to ustawodawca stanowi, że decyduje o tem przedewszystkiem wola stron. Strony więc mogą w zapisie ustalić pewne prawidła postępowania, których przestrzegać muszą sędziowie. Z chwilą przyjęcia swych funkcyj sędziowie polubowni są bezwzględnie związani temi normami.

Gdyby zaś strony nic w tym przedmiocie nie postanowiły, wówczas sąd polubowny, według swojego uznania, sam określi tryb swojego postępowania. Jednak swoboda w określaniu trybu postępowania nie jest bezwzględna i tak np. można żądać uchylenia wyroku jeżeli sąd polubowny nie dał stronie możności obrony swych praw, jeżeli naruszył przepisy o głosowaniu itd. o których mowa niżej.

d. c. n.

Podatek dochodowy od dozorców domowych.

Nowa ustawa o podatku dochodowym, której zasadnicze przepisy podaliśmy w numerze poprzednim, wprowadza również zmiany w dziale dochodów niefundowanych t. j. z uposażeń służbowych.

Do ważniejszych zmian w tym dziale należy zmniejszenie minimum wolnego od opodatkowania z 2500 zł. rocznie na 1500 zł. Pociąga to za sobą opodatkowanie całego szeregu pracowników, którzy dotychczas wolni byli od podatku. Dotyczy to także niektórych kategoryj dozorców domowych, którzy poczynając od stycznia przyszłego roku będą musieli płacić podatek. **Ponieważ obowiązek potrącenia podatku od dozorców ciąży na właścicielach domów,** którzy równocześnie obowiązani są wpłacać przypadający podatek do właściwego urzędu skarbowego, podajemy poniżej zasady obliczenia wysokości podatku i potrąceń dla dozorców domowych.

Za podstawę podatku przyjmuje się łączną sumę wynagrodzeń w gotówce i w naturze, obliczoną w stosunku rocznym, przyczem w wypadku, gdy łączne wynagrodzenie przekracza 1500 zł. pobiera się podatek według skali następującej:

ponad	1500	do	1600	zł.	rocznie	— 1%
„	1600	„	1700	„	„	— 1,2%
„	1700	„	1800	„	„	— 1,4%
„	1800	„	1900	„	„	— 1,6%
„	1900	„	2000	„	„	— 1,8%
„	2000	„	2100	„	„	— 2%
„	2100	„	2200	„	„	— 2,2%
„	2200	„	2300	„	„	— 2,4%

itd. aż do 3200 zł. przy zwiększeniu wynagrodzenia o 100 zł. stopa podatkowa podwyższa się o 0,2%.

Aby więc obliczyć podatek, przypadający od dozorcy, należy przedewszystkiem ustalić wysokość jego rocznego wynagrodzenia. Jeżeli np. dozorca otrzymuje 25 zł. tygodniowo, to jego roczna pensja w gotówce wynosi zł. 25 × × 52 = zł. 1300. Przypuśćmy, że wartość zajmowanego przez dozorcę mieszkania służbowego wynosi 100 rbl. rocznie t. j. zł. 266, oraz koszty oświetlenia zł. 40, wówczas łączne wynagrodzenie dozorcy wyniesie: gotówką zł. 1300, wartość mieszkania zł. 266, koszty oświetlenia zł. 40, razem zł. 1606, a więc stopa podatkowa od powyższej sumy zł. 1606 — wynosi 1,2%, zatem podatku przypada rocznie

---

szego doktora wolnopraktykującego pana Wolberg, w bliskości Rynku Głównego, gdzie... powybijali... szyby w mieszkaniu, wyłamali drzwi... i dopuścili się najprzykszejszych awantur, pobiwszy tych, co złe gromili...

dalej

burzyciele spokojności... ruszyli w część starego miasta, objawiając zamiary, że po zburzeniu tam exystującej fabryki przędzalni wełny starozakonnego Abrama Prussaka, uderzą na inne, większe fabryki tutejsze...

I rzeczywiście

napastnicy wyłamali bramę na posiadłości Prussaka, powybijali okna, narobili uszkodzeń w fabryce i w domu... i dopiero poprzestali gwałtu, gdy przemocą odparci zostali... cała wszakże awantura trwała przeszło do godziny 3-ciej po północy.

Tak opisuje pierwszy wieczór buntu prezydent Traeger w raporcie z dnia następnego 2/IV do gubernatora cywilnego warszawskiego.

Nazajutrz zaburzenia powtarzają się i

wprawdzie odparcie w starem mieście napastników powstrzymało dalsze działania, jednakże burzyciele doczekawszy zaledwie drugiego wieczora... sformowali kilkotysięczną partję i w takiej masie uzbrojeni w drągi i kamienie rzucili się na zakład... p. Karola Schajblera, gdzie około godz. 11-tej w nocy, przez wybicie najprzód drzwi i okien, a dalej zniszczenie maszyn i dopełnienie grabieży na kilkadziesiąt tysięcy rubli srebrnych narobili straty.

Następnego dnia, w niedzielę tłum zebrany w parku Źródliska znów napada na fabrykę Schajblera, który okazuje dużo zimnej krwi i spokoju, uprasza napastników, aby zaniechali dalszej demontacji zakładu i w dowód swej dla nich życzliwości przyrzeka uczęstować ich wódką i piwem...

Dopiero jednak... z całą forsą wydobywająca się para sycząc i rozchodząc się w tłumie odstrasza burzycieli, którzy mniemając, że kocioł pęka opuszczają fabrykę.

Jest w tem wszystkiem coś jeszcze innego prócz aktu tylko sabotażowego.

Scheibler pertraktuje wówczas z intendenturą rosyjską o dostawę płócien wojskowych a tem samem stwarza nową konkurencję dla wszystkich przędzalników łódzkich i wykazuje swoją niezależność od cechu.

Pomiędzy majstrami, w tym cechu skupianymi, a czeladzią robotniczą niema wówczas jeszcze tej przepaści różnic materjalnych, obyczajowych, jaka istnieje obecnie.

Niechęć starych majstrów do Scheiblera udziela się więc i czeladnikom, a bezrobocie i głód dopełniają reszty...

Może działają tu nawet względy polityczne, jakieś nieprzemyślane odruchy, na wiadomość o zbrodniczym czynie gen. Chrulewa w dniu 8. IV. 1861 w Warszawie.

(D. c. n.).

zł. **19,27**. Właściciel domu musiałby w tym wypadku wpłacać **miesięcznie** tytułem podatku dochodowego za swego dozorcę 19,27 : 12 = **zł. 1,61**, zaś przy każdej wypłacie dozorcy należy mu z tygodniówki potrącać 19,27 : 52 = = **gr. 37**.

Przy innych wynagrodzeniach dozorcy, mając na uwadze obowiązujące na terenie Łodzi kategorje płacy, jeżeli wartość mieszkania i światła przyjąć w tej samej wysokości, co w powyższym przykładzie, wysokość podatku dochodowego wyniesie:

wynagrodzenie dozorcy tygodniowo zł.	wysokość podatku miesięcznie zł.	wysokość potrącenia dozorcy tygodniowo
30	2,49	0,57
32	2,96	0,68
35	3,90	0,90

Właściciel domu obowiązany jest wnieść przypadający podatek miesięczny do właściwego urzędu skarbowego w terminie 7 dni po upływie miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło potrącenie. Równocześnie należy złożyć wykaz, zawierający wysokość wynagrodzenia dozorcy i potrąceń na podatek dochodowy, oraz inne dane, wymagane przez władze skarbowe.

Wykazy potrąceń na podatek dochodowy można otrzymać w Centralnem Stowarzyszeniu Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi.

Nowe żądania dozorców domowych.

Z prasy codziennej wiedzą zapewne czytelnicy o zatargu, wynikłym pomiędzy właścicielami domów a dozorcami domowymi na tle warunków pracy i płacy. W chwili, kiedy wszystkim bez wyjątku pracownikom, fizycznym i umysłowym, zatrudnionym przez państwo i samorządy czy też instytucje prywatne obniża się pensje i pociąga do świadczeń na rzecz ogółu wraz z innemi warstwami społeczeństwa, kiedy właściciele nieruchomości dotknięci zostali poważnym ubytkiem dochodów wskutek redukcji komornego, występują dozorcy z żądaniami podwyżkowemi, wysuwając równocześnie cały szereg żądań nieraz zupełnie absurdalnych i sprzecznych w wielu punktach z obowiązującem prawem.

Zgodnie z nadesłanym przez związki dozorców projektem umowy zbiorowej na rok 1936 dozorcy żądają utrzymania dotychczasowych 5-ciu kategoryj domów z podwyższeniem płacy do następujących stawek:

Dla dozorców

zaliczonych do	**I-ej kat.**	**zamiast dotychczasowych**	**zł. 32.—**	**tyg. zł. 35.—**
„	„ II-ej „	„	„ 25.—	„ „ 27.50
„	„ III-ej „	„	„ 17.50	„ „ 19.50
„	„ IV-ej „	„	„ 9.50	„ „ 10.50
„	„ V-ej „	„	„ 6.—	„ „ 7.—

Z innych postulatów dozorców domowych, które zasługują na uwagę ze względu na kolizję z obowiązującemi zwyczajami i porządkiem prawnym, wymienić należy m. in. żądanie, aby dozorcą domowym mógł być tylko mieszkaniec m. Łodzi, zamieszkały i zameldowany co najmniej dwa lata w Łodzi i przyjęty do pracy za pośrednictwem Związku Dozorców Domowych.

Poza tem żądają dozorcy zagwarantowania w razie śmierci dozorcy pozostałej jego rodzinie zarówno posady jak i mieszkania (czyżby instytucja dozorców miała zostać dziedziczną?!) domagając się, by rodzinie po zmarłym dozorcy przysługiwało prawo zajmowania stanowiska dozorcy nadal, o ile w rodzinie znajduje się osoba zdolna do pełnienia obowiązków dozorcy. Gdyby członkowie rodziny po zmarłym dozorcy nie mogli wykonywać pracy dozorcy należy im się wypowiedzenie mieszkania zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Lokatorów. Jeżeli dozorca pozostawił wdowę z nieletniemi dziećmi, wobec tego właściciel domu obowiązany jest dać im kwotę potrzebną na wynajęcie mieszkania i zapłacenia komornego najmniej za jeden rok zgóry.

Wypowiedzenie pracy ma być sześciomiesięczne a nadto dopuszczalne tylko raz do roku na dzień 30 czerwca i to jedynie z dwóch powodów: a) kradzieży popełnionej przez dozorcę domowego b) utrzymywania przez dozorcę domu publicznego. Przedawnienie prawa dozorcy do roszczeń z tytułu wynagrodzenia ma być 5-letnie.

Wobec wysunięcia tego rodzaju żądań Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości zwróciły Związkom Dozorców nadesłany projekt z zaznaczeniem, że nie może on być podstawą pertraktacyj ze względu na sprzeczność z obowiązującem prawem.

Na zwołanej z tego powodu konferencji w Inspektoracie Pracy przedstawiciele stowarzyszeń właścicieli nieruchomości wystąpili kategorycznie przeciwko podwyższeniu płac i wypowiedzieli się nadto przeciwko dotychczasowemu podziałowi domów na kategorje, domagając się przedewszystkiem zmniejszenia płac o 20% i większego ich zróżniczkowania. Między innemi właściciele domów żądali utworzenia kategorji t. zw. sprzątaczy dla małych domów.

Wobec tego, że do porozumienia nie doszło, do rozstrzygnięcia zatargu powołana została Nadzwyczajna Komisja Rozjemcza.

*

W międzyczasie sprawa została już przez Nadzwyczajną Komisję Rozjemczą załatwiona. Zasadniczych zmian w dotychczas obowiązującej umowie nie wprowadzono, m. in. pensje pozostawiono w poprzedniej wysokości. O innych warunkach nowej umowy zbiorowej z dozorcami poinformujemy naszych czytelników w następnym numerze.

Ogólne Zebranie Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

W dniu 10 grudnia odbyło się doroczne ogólne zebranie członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Zebranie, na które przybyło przeszło 200 osób, zagaił prezes Komitetu Nadzorczego Towarzystwa p. **Emil Bogdański**, który przed przystąpieniem do dalszego porządku dziennego poświęcił kilka poniżej przytoczonych słów pamięci zmarłego Marszałka Polski:

W roku sprawozdawczym odszedł od nas wielki budowniczy Najjaśniejszej Rzeczypospolitej Polskiej ś. p. Marszałek Józef Piłsudski.

Niema w gronie żyjących Tego, który swą osobą jednoczył nas wszystkich, godził sprzeczności, kształcił obywatela, umacniał ideowca.

Marszałek umarł, ale w pamięci naszej żyje i żyć będzie.

Trwalszy ponad spiżowe posągi wystawił sobie pomnik w sercach naszych.

Cześć Jego pamięci!

Zebrani przez powstanie z miejsc oddali hołd Budowniczemu Państwa Polskiego, poczem przystąpiono do kolejnego punktu porządku dziennego t. j. do wyboru przewodniczącego. Z pośród dwóch kandydatów, a mianowicie pp. dr. Jerzego Schimmla i prezesa Dyrekcji Towarzystwa J. Pogonowskiego wybrany został p. **J. Pogonowski**, który na assesorów powołał pp. Prusaka, prez. Fiedlera, dyr. Rozenblata, Petryckiego, b. radnego Białera i rejenta Kahla.

Po przyjęciu sprawozdania za rok 1934, Dyrekcja zgłosiła projekt etatu na rok 1935, podkreślając równocześnie, że z powodu opóźnienia z przyczyn od Dyrekcji niezależnych terminu ogólnego zebrania, etat jest już prawie całkowicie wykonany. Kontrprojekt etatu wysunął p. **Prusak**, żądając obniżenia grosza administracyjnego do 0,3%. Po dłuższej dyskusji etat został przyjęty w brzmieniu, zaproponowanem przez p. Prusaka.

W trakcie dyskusji **p. inż. Król** poruszył sprawę oddłużeniową, podkreślając jej zasadnicze znaczenie dla członków Towarzystwa Kredytowego i realnych możliwości wykonania etatu.

Zebrani wypowiedzieli się za wszechstronnem możliwie szybkiem omówieniem powyższego zagadnienia. Przyjęto również statut Kasy Emerytalnej pracowników Towarzystwa.

O godz. 9 min. 30 wiecz. posiedzenie zamknięto.

Dodatek komunalny do państwowego podatku od nieruchomości na rok 1936.

Tymczasowy Prezydent miasta Łodzi za zgodą Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w zastępstwie Rady Miejskiej ustalił na rok 1935 na rzecz Gminy Miejskiej Łódź następujące stawki dodatku komunalnego do państwowego podatku od nieruchomości, położonych na obszarze miasta Łodzi:

1. od nieruchomości kategorji I. t. j. tych, w których conajmniej 50% ogólnej sumy czynszów komornianych względnie wartości czynszowej przypada na mieszkania jedno- i dwuizbowe:

a) przy ogólnej sumie komornego, nie przekraczającej zł. 2000 — 30%,

b) przy ogólnej sumie komornego ponad zł. 2000.— do zł. 4000.— 50% i

c) przy ogólnej sumie komornego ponad zł. 4000.— — 75% należności państwowego podatku od nieruchomości;

2. od nieruchomości kategorji II. t. j. tych, w których conajmniej 50% ogólnej sumy czynszów komornianych względnie wartości czynszowej przypada na mieszkania trzy- i więcej izbowe oraz na lokale handlowe i przemysłowe:

a) od domów mieszkalnych — 100% i

b) od nieruchomości, użytkowanych na cele handlowe i przemysłowe — 75% państwowego podatku od nieruchomości.

Nieruchomości, w których 50% czynszów komornianych przypada na mieszkania jedno- i dwuizbowe, a drugie 50% na mieszkania większe zalicza się do kategorji I.

Od dodatku komunalnego wolne są nieruchomości, podlegające podatkowi państwowemu, a stanowiące własność Gminy Miejskiej Łódź lub przez Zarząd Miejski w Łodzi dzierżawione.

Wymiar i pobór dodatku komunalnego uskutecziony zostanie łącznie z wymiarem i poborem państwowego podatku od nieruchomości za rok 1936.

Uproszczenia meldunkowe.

Zarząd Miejski w Łodzi uchwalił, wzorem Warszawy, wprowadzić w dotychczasowym systemie meldunkowym zmiany, mające na celu poczynienie udogodnień dla obywateli miasta przy wykonywaniu przez nich obowiązku meldunkowego.

Zmiany te dotyczą przedewszystkiem systemu meldowania osób, zmieniających adres w obrębie miasta. Według dotychczasowego systemu, osoba zmieniająca adres, musiała wypełniać dwie karty przy wymeldowaniu i dwie karty zameldowaniu zawierające po 17 rubryk każda, przytem niektóre dane wypisywało się aż czterokrotnie, bo również na t. zw. odcinkach każdej karty.

Natomiast, projektowana uproszczona karta meldunkowa składa się z dwóch części — zameldowania i wymeldowania i każda z nich zawiera tylko po 6 rubryk, przeznaczonych do wypełnienia przez osoby zainteresowane. Ponadto wprowadzi się uproszczoną kartę do meldowania wszelkich zmian meldunkowych, jak np. zmiany nazwiska, zawodu, wyznania, stanu cywilnego itp. Dotychczas zmiany te są meldowane na kartach zwykłych, zawierających, jak wspomniano, 17 rubryk podczas gdy na karcie uproszczonej osoba zainteresowana wypełnia tylko 7 rubryk. Wreszcie dla osób, podlegających obowiązkowi wojskowemu, a opuszczających czasowo miejsce zamieszkania ponad 2 miesiące wprowadzi się również uproszczoną kartę meldunkową, zawierającą dla wymeldunku i zameldunku po 6 rubryk w każdej. Uchwała powyższa została już zatwierdzona przez władze nadzorcze tak, że udogodnienia te będą w najbliższym czasie wprowadzone w życie.

Okólnik o stosowaniu moratorjum mieszkaniowego.

W związku ze zmianą przepisów o moratorjum mieszkaniowem, zawartą w dekrecie Prez. Rzpl. z dn. 14 listopada 1935 r., Minister Sprawiedliwości rozesłał do wszystkich Sądów okólnik Nr. 1782/I C./35 następującej treści:

Z dniem 1 grudnia 1935 r. wchodzą w życie zmienione przepisy ustawy o ochronie lokatorów. Celem zapewnienia jednolitego ich stosowania, na podstawie prac przygotowawczych i motywów, któremi się kierowano przy nadawaniu nowej redakcji niektórym przepisom ustawy o ochronie lokatorów — nie przesądzając wykładni sądowej — wyjaśniam co następuje:

Przy zmianie redakcji art. 23 ustawy o ochronie lokatorów nie było zamiaru wprowadzenia istotnych zmian w dotychczasowym stanie prawnym, szło natomiast o zużytkowanie wyników dotychczasowego orzecznictwa oraz o usunięciu konieczności wydawania odrębnych aktów moratoryjnych.

Zgodnie z powyższemi założeniami przepis ust. 2 art. 23 wymienionej ustawy wprowadza z mocy prawa moratorjum mieszkaniowe na czas nieoznaczony dla mieszkań jedno lub dwupokojowych, jeżeli orzeczono eksmisję z przyczyny, przewidzianej w art. 11 ust. 2. lit. a. Wyjątko-

wy ten przepis, uzasadniony położeniem gospodarczem (bezrobociem) lokatorów małych mieszkań, nie pozbawia wynajmującego prawa żądania uchylenia moratorjum w tych przypadkach, gdy lokator ma pracę. Wynika to z przepisu art. 24 cytowanej ustawy. Skoro według tego przepisu lokator traci prawo do korzystania z moratorjum, jeżeli nie przyjmie wskazanej mu pracy, tem bardziej traci to prawo, jeżeli ma pracę lub inne źródło dochodu. O utracie prawa do moratorjum decydować będzie sąd na wniosek wynajmującego. Mimo utraty prawa do moratorjum ustawowego, lokator jedno lub dwupokojowego mieszkania na podstawie ust. 3 art. 23 ustawy będzie mógł korzystać z dalszego moratorjum sądowego, jeżeli tylko opłaca oprócz bieżącego i zaległe komorne.

Co do pytania, w jakiem postępowaniu winien sąd orzec o udzieleniu moratorjum (art. 23 ust. 1 i 3), to zależy to od chwili zgłoszenia wniosku o moratorjum. Sąd orzeknie o tem bądź w wyroku nakazującym eksmisję, bądź w postępowaniu niespornem (incydentalnem), bądź w postępowaniu egzekucyjnem, jeżeli egzekucja została już wszczęta. Te same zasady co do postępowania obowiązują sąd przy załatwianiu wniosków o uchylenie moratorjum.

W końcu wyjaśniam, że w związku ze zniesieniem urzędów rozjemczych do spraw najmu, sprawy załatwiane dotychczas przez te urzędy, jeżeli nie są przedmiotem ustalenia w toku procesu, winny być zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego (orz. z 28 maja 1926 r. R. 113/26) rozpatrywane w trybie postępowania niespornego (incydentalnego).

Minister Sprawiedliwości:

(—) Czesław Michałowski

Warszawa, dnia 30 listopada 1935 r.

Zaświadczenia w sprawie kategorji przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych.

W związku z wyłączeniem z ustawy o ochronie lokatorów lokali przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych określonych kategoryj, zaszła potrzeba ustalenia, do jakiej kategorji zaliczone zostały poszczególne przedsiębiorstwa handlowe lub przemysłowe na rok 1935. W sprawach tych właściciele nieruchomości zwracali się do urzędów skarbowych, w celu otrzymania odnośnych zaświadczeń, jednakże władze skarbowe odmawiały ich udzielania.

Wobec tego Polski Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej w Polsce zwrócił się z odnośną interwencją do Ministerstwa Skarbu, w wyniku której wydany został do wszystkich izb i urzędów skarbowych okólnik następującej treści:

Przychylając się do prośby Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce, Ministerstwo Skarbu w związku z dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) zarządza wydawanie przez Urzędy Skarbowe na indywidualne podania właścicieli nieruchomości zaświadczeń, stwierdzających, że przedsiębiorstwo, znajdujące się w nieruchomości petenta zostało zaliczone na rok 1935 w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym (Dz. U. R. P. z r. 1934 Nr. 76, poz. 716) do jednej z wymienionych w taryfie, stanowiącej załącznik do art. 23 ustawy kategoryj świadectw przemysłowych.

Podania właścicieli nieruchomości oraz wydawane przez Urzędy Skarbowe zaświadczenia podlegają opłacie stemplowej na zasadach ogólnych.

(—) W. Koszko

Dyrektor Departamentu.

Nadzór policyjno-budowlany nad wykonywaniem robót budowlanych.

Z dniem 1 stycznia 1936 r. wchodzi w życie rozporządzenie o nadzorze policyjno-budowlanym nad wykonywaniemi robotami budowlanemi, ogłoszone w Dzienniku Ustaw Nr. 70, poz. 438/35 r.

Rozporządzenie to przewiduje m. in. obowiązek prowadzenia przez technicznego kierownika budowy t. zw. „Dziennika Budowy", zawierającego poza oznaczeniem władzy, która zatwierdziła projekt budowy, nazwiska właściciela i technicznego kierownika wraz z jego adresem a także umieszczone będą nazwiska i adresy przedsiębiorcy budowlanego i osób samodzielnie wykonywujących poszczególne roboty oraz oznaczenie dni i godzin, kiedy każda z tych osób ma się znajdować na budowie. Poza tem w „Dzienniku Budowy" mają być spisane szczegółowe dane, dotyczące przebiegu budowy, zarządzenia technicznego kierownika budowy, daty rozpoczęcia i wykończenia poszczególnych robót, mających istotne znaczenie dla trwałości budynku, dane, dotyczące wszelkich okoliczności, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo życia lub zdrowia pracowników i trwałości wznoszonej budowli itp.

Poza tem rozporządzenie określa ściśle terminy zawiadamiania władz o przystąpieniu do wykonywania robót, zasypywania i zakrywania niewidocznych konstrukcyj, zmian w osobie technicznego kierownika, przerwach i ukończeniu budowy oraz zawiera postanowienia o robotach wykonywanych bez pozwolenia.

Prawo sąsiada do wynagrodzenia za straty, poniesione wskutek budowy.

Sąd Najwyższy rozpatrywał niedawno ciekawą sprawę na tle sporu o odszkodowanie (wg. napoleońskiego Kodeksu Cywilnego) *za wadliwe* nadbudowanie muru granicznego.

Sprawa przedstawiała się w ten sposób, że Towarzystwo „Europa", będąc właścicielem posesji w Warszawie przy ul. Królewskiej Nr. 18 dokonało nadbudowy wspólnej ściany szczytowej z sąsiadującą nieruchomością Nr. 16, ale wskutek niedostatecznego zabezpieczenia w czasie budowy woda, przenikając do tej nieruchomości, której właścicielką była Zofja T., poczyniła w mieszkaniu jednego z lokatorów znaczne szkody i straty. Wywołało to spór o odszkodowanie między Zofją T. i lokatorem z jednej strony a Towarzystwem „Europa" z drugiej.

Sąd Najwyższy po rozpatrzeniu tej sprawy orzekł, że wprawdzie Art. 658 K. C. nie uprawnia sąsiada do wynagrodzenia za zwykłe niedogodności, spowodowane nadbudową wspólnego muru, nie pozbawia jednak sąsiada prawa do wynagrodzenia strat, zrządzonych wskutek wadliwego prowadzenia robót, w takim bowiem przypadku ma zastosowanie art. 1382 K. C., zobowiązujący każdego, z czyjej winy szkoda nastąpiła, do jej naprawienia.

Zapotrzebowanie kredytów budowlanych na rok 1936.

Według danych zebranych przez Bank Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem swych oddziałów i komitetów rozbudowy większych miast, ogólne zapotrzebowanie kredytowe na rok 1936 na nowe budownictwo i remonty domów zamyka się sumą blisko 50 milj. zł., a więc naogół nie odbiegającą od zapotrzebowania w ciągu dwóch lat poprzednich, t. j. 1934 i 1935.

Zapotrzebowanie tych kredytów w województwach centralnych wynosi ogółem ponad 20 milj. zł., w czem na budownictwo nowe ponad 18 milj. zł., a na remonty do-

mów 1,0 milj. zł., w woj. wschodnich zapotrzebowanie kredytów budowlanych jest najmniejsze i wynosi ogółem 2,8 milj. zł., w czem na budownictwo nowe, przeważnie drobne, 2,2 milj. zł., a na remonty domów 0,6 milj. zł. Zapotrzebowanie województw zachodnich i południowych w ogólnych sumach jest mniej więcej takie same i przekracza po 13 milj. zł. W woj. zachodnich występuje większe zapotrzebowanie kredytów na budownictwo blokowe, gdyż ponad 7,6 milj. zł., niż na budownictwo drobne — 4,8 milj. zł., a na remonty domów 0,75 milj. zł. W województwach południowych większe jest zapotrzebowanie kredytów na budownictwo drobne — 7,3 milj. zł., a na budownictwo blokowe 4,9 milj. zł., na remonty domów zaś — 1,2 milj. zł.

W stosunku do ogólnej sumy zapotrzebowania kredytowego — dane te wykazały, że zapotrzebowanie na budownictwo drobne, wliczając w tę pozycję i zabudowę terenów z parcelacji gruntów państwowych i miejscowości klimatyczno-uzdrowiskowych, wynosi około 44 procent, na budownictwo blokowe ok. 47 procent i na remonty domów — 9 procent.

Z praktyki gospodarza.

Wszystkie większe domy w Łodzi a niekiedy mniejsze i małe posiadają prócz studzien, właśnie domowe wodociągi, zbiorniki do wody i krany wszelkiego rodzaju jak kuchenne, kąpielowe, klozetowe i inne. Nielada kłopot ma właściciel domu, gdy studnia mu się popsuje, gdy rezerwoar cieknie lub gdy krany często nieprzerwanie wodę przepuszczają. Dlatego też trzeba należycie dbać o konserwację tych urządzeń, aby uniknąć poważnych nieraz strat. Jeżeli chodzi o żelazne rezerwoary, to zwykle konserwujemy je przez oczyszczanie z rdzy i smarowanie wewnątrz pokostem co kilka lat, ale zczasem i ta robota już nie skutkuje i rezerwoar zaczyna ciec. Wtedy już żadna reperacja uszkodzonej części rezerwoaru nie daje pożądanego rezultatu na dłuższy okres czasu. Otóż rezerwoar taki, nawet najbardziej dziurawy i zużyty, może jeszcze na długie lata służyć. Należy go tylko w całości wybetonować, a woda przez beton już się nie przedostanie. Dokładnie wybetonowany rezerwoar nie wymaga smarowania, rdza w nim nie osiada i woda w nim nie nabiera żółtego zabarwienia, jak to najczęściej bywa w zbiorniku żelaznym. Ten radykalny środek niżej podpisany gorąco zaleca jako od lat wypróbowany.

Dalej często bywa, że krany od wody w kuchniach lub innych ubikacjach nie dają się szczelnie zakręcić i woda bez przerwy z nich cieknie. Lokator najczęściej nie zwraca na to uwagi, bo jemu nie szkodzi, że woda ucieka, że motor bezustannie kosztem gospodarza jest uruchomiony, by wody nie zabrakło. W domach nieskanalizowanych jeszcze łatwo można dopilnować, gdy woda z takich kranów rynsztokiem ucieka, lecz w domu, gdzie została przeprowadzona kanalizacja, gospodarz nigdy wiedzieć nie może, czy i skąd woda ubywa. Otóż wskazane tu jest, aby dozorca sprawdzał co pewien czas stan kranów wodnych i zawiadamiał o defektach gospodarza.

Wszystko wyżej wymienione zasługuje na baczną uwagę, jeśli nie mamy ponosić dotkliwych strat wynikających z usterek w urządzeniach wodociągu.

Leon Sandmeer.

Odpowiedzialność za uszkodzenie domu przez ruch kołowy.

Jednym z objawów wzmożonego rozwoju miast jest znaczny wzrost ruchu kołowego, a przedewszystkiem wozów i samochodów ciężarowych, który również w Łodzi, ze względu na spowodowany przez ten ruch hałas, jak i silne wstrząsy, daje się poważnie we znaki mieszkańcom. W związku ze wzmożonym ruchem pojazdów, poza zagadnieniem hałasu ulicznego, którego zwalczanie stanowi oddawna przedmiot zainteresowań odnośnych władz miejskich i państwowych we wszystkich krajach Europy, wysuwa się m. in. problem odpowiedzialności cywilnej za ewentualne uszkodzenie budynków, wskutek ruchu wozów ciężarowych.

Sfery sądowe i prawnicze w różnych państwach, m. in. w Belgji, Niemczech i krajach skandynawskich, usiłując rozwiązać to zagadnienie doszły do ciekawych wniosków, które zainteresują zapewne również naszych czytelników. Dlatego też pozwolimy sobie je poniżej podać w streszczeniu.

Przedewszystkiem chodzi o ustalenie podmiotu odpowiedzialności, t. j. kto odpowiedzialność tę ponosi. Jako podmioty, na których ciąży odpowiedzialność, wymienia się kierowców wzgl. właścicieli samochodów, zarządy gmin miejskich, niekiedy i wiejskich oraz odnośne władze państwowe. Jeśli chodzi o zakres odpowiedzialności, od pierwszej grupy wymagać należy — nieprzeciążania samochodów, powolnej jazdy, nie ponad 40 km na godzinę oraz powolnego hamowania i takiego samego postępowania przy wszelkich innych ruchach wozów.

Obowiązek dopilnowania czy i w jakiej mierze właściciele samochodów ciężarowych stosują się do tych postulatów spada na władze administracyjne wzgl. na upoważnione do tego organa władz komunalnych.

Ale w praktyce codziennego życia trudno z tem połączyć odpowiedzialność materjalną, bo niesposób przecież ustalić który z przejeżdżających wozów powoduje wstrząsy danej budowli.

Zależy to od obciążenia każdego wozu, od stanu bruków i w pewnej mierze od stanu fundamentów samego domu.

Druga grupa podmiotów odpowiedzialnych — to zarządy komunalne.

Źle wybrukowana, albo co częstsze źle naprawiona jezdnia, pełna szczelin i wybojów staje się powodem gwałtownych wstrząsów wozów ciężarowych, a co za tem idzie — uszkodzenia domów.

Zasada jest tu jasna, odpowiedzialność zarządu komunalnego oczywista, a samo ustalenie wysokości tej odpowiedzialności materjalnej jest w każdym wypadku rzeczą Sądu.

Otóż z tej odpowiedzialności gminy miejskiej, lub wiejskiej wyłonić się może odpowiedzialność władz państwowych, czyli odpowiedzialność trzeciej grupy podmiotów prawa.

Skoro bowiem przewód sądowy ujawnia przy zaskarżeniu danego właściciela wozu, albo zarządu komunalnego jawne niedopatrzenie, lub zaniedbanie nadzoru przez czynniki administracyjne — powstaje tem samem odpowiedzialność skarbu państwa za uszkodzenie domu przez ruch samochodu ciężarowego.

St. B.

Informacje i wiadomości bieżące.

Jak wypisywać kwity komorniane.

Wielu właścicieli domów, korzystając z uprawnień, nadanych art. 6 p. 6 ustawy o ochronie lokatorów w nowem brzmieniu, zwróciło się do lokatorów z żądaniem płacenia komornego w ratach miesięcznych.

W związku z tem zwracamy uwagę, że wydając takim lokatorom kwity komorniane, należy wypisywać należność tylko za okresy miesięczne, nawet w wypadku, gdy lokator, płacąc zasadniczo miesięcznie, uiści komorne za czas dłuższy. Jeżeli więc np. taki lokator zapłaci odrazu za czas od 1. I. do 1. IV. 36 r., należy w kwicie wypisać: za miesiące styczeń, luty, marzec itd.

Takiego sposobu wypisywania kwitów należy przestrzegać, aby uniknąć ewentualnych sporów w razie zaprzestania przez lokatora płacenia komornego.

Termin płatności podatków: od nieruchomości, od placów budowlanych i od lokali za IV. kwartał 1935.

Termin płatności podatku od nieruchomości wraz z wszelkiemi dodatkami za IV kwartał 1935 r. upływa z dniem 31 stycznia przyszłego roku, przyczem odsetki za zwłokę liczone będą już od dnia 1 lutego, wobec zniesienia 14-dniowego terminu ulgowego.

W tym samym prekluzyjnym terminie t. j. do 31 stycznia płatne są podatki od placów budowlanych i lokali za IV kwartał 1935 r.

Lokatorskie listy szczegółowe.

Na mocy przepisów Ordynacji Podatkowej właściciele domów obowiązani są w terminie do 15 stycznia 1936 r. złożyć właściwym władzom skarbowym listy szczegółowe, obejmujące najemców oraz członków ich rodzin, mających samoistny dochód. Listy te należy odebrać w Urzędzie skarbowym i rozesłać do lokatorów celem wypełnienia.

Równocześnie z listami szczegółowemi właściciel domu winien także złożyć wypełnioną przez siebie listę ogólną lokatorów.

Zaniedbanie powyższego obowiązku zagrożone jest karą grzywny.

Projektowana zmiana podatku od nieruchomości.

Jak się dowiadujemy, znajduje się obecnie w opracowaniu projekt ustawy o podatku od nieruchomości, wprowadzający szereg zmian w dotychczasowym sposobie wymiaru i poboru tego podatku. M. in. projekt przewiduje zmianę terminów płatności podatku, komasację stawki podatkowej łącznie z dodatkami państwowemi i daniną majątkową, a także zwolnienie od opodatkowania placów niedostatecznie zabudowanych i podciągnięcie ich do podatku od nieruchomości.

Place ponad 10.000 m. kw., zajęte pod uprawę rolną, mają być zupełnie wolne od podatku od placów, gdyż opłacają podatek gruntowy.

Audjencja u p. wiceministra Sieczkowskiego.

W dniu 11-ym grudnia została przyjęta na audjencji przez p. Wiceministra Sprawiedliwości Stefana Sieczkowskiego delegacja Polskiego Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej.

Podczas audjencji tej zostały omówione zagadnienia, związane z interpretacją i stosowaniem dekretu Prez. Rzpl. o obniżeniu komornego i zmianach ustawy o ochronie lokatorów.

Co do nowelizacji art. 23 ust. o ochr. lokatorów, dotyczącego moratorjum mieszkaniowego, to sprawa ta została przez Ministerstwo wyjaśniona w specjalnym okólniku, który podajemy w całości na innem miejscu. Poza tem p. wiceminister wyjaśnił stanowisko rządu w sprawie innych przepisów dekretu, co do których podniesione zostały wątpliwości przez sfery prawnicze, m. in. w kwestji wykonywania wyroków eksmisyjnych w stosunku do sublokatorów.

Wkońcu poruszona została sprawa przyśpieszenia procedury w sprawach komornianych, na co delegacja otrzymała wyjaśnienie, że ze strony Ministerstwa wywiera się stale nacisk na sądy w kierunku jak najszybszego załatwiania spraw, jednak nacisk ten jest mało skuteczny z powodu przeciążenia sędziów pracą.

Spłata zaległości z tytułu ubezpieczeń społecznych.

Przypominamy, że według rozporządzenia o ulgach w spłacie zaległych składek ubezpieczeniowych, przypadających za czas do dnia 1 stycznia 1934, płatnicy pragnący uzyskać ulgi w spłacie zaległości wobec b. Zakładu Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych oraz b. Zakładu Ubezpieczeń od wypadków we Lwowie, winni do końca roku bieżącego wnieść odpowiednie podania do wymienionych wyżej instytucyj.

Co się tyczy ulg w spłacie zaległych składek wobec b. Kas Chorych, aby nie utracić prawa do ulg winni płatnicy, którzy nadal zatrudniają pracowników i zakładów swych nie zamknęli, wykazać się w dniu 16 lutego 1936 r. zapłaconą składką na rzecz Ubezpieczalni Społecznej za okres od dnia 1 stycznia 1934 r. do dnia 1 stycznia 1935 r. Natomiast płatnicy, którzy przedsiębiorstwa swoje zlikwidowali winni w tym samym terminie t. j. od 16 lutego 1935 r. uiścić 10% salda zaległości.

Obniżenie oprocentowania prywatnych wierzytelności hipotecznych.

Obowiązująca od 1 kwietnia 1933 roku ustawa o moratorjum hipotecznem obniżyła odsetki od prywatnych wierzytelności hipotecznych, choćby już zasądzone, do 6% w stosunku rocznym. Dekretem, ogłoszonym w Nr. 88 Dziennika Ustaw odsetki te zostały ponownie obniżone, **a mianowicie do 5% rocznie, poczynając od dnia 1 grudnia 1935 r.**

Obniżenie odsetek sądowych.

Dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 grudnia 1935 r. wysokość odsetek ustawowych prawnych w stosunkach prywatno-prawnych ustalona została na 8% rocznie zamiast obowiązujących dotychczas 10%. Minister Skarbu upoważniony jest w drodze rozporządzeń do dalszego obniżenia stopy odsetek.

Odsetki ustawowe (sądowe), przypadające za czas przed wejściem w życie dekretu, choćby już zasądzone, ulegają również obniżeniu do 8% w stosunku rocznym.

Jeżeli dłużnik zapłacił odsetki ustawowe ponad stopę wyżej wymienioną, a wierzyciel nie został jeszcze spłacony, **dłużnik ma prawo zarachować nadpłacone odsetki na poczet tego długu,** nie służy mu jednak roszczenie o zwrot tych odsetek.

W odniesieniu do długów rolniczych odsetki prawne obniżone zostały do 6% w stosunku rocznym.

Zniżka taryfy elektrycznej.

Począwszy od dnia 16 stycznia 1936 roku, pobierana dotychczas od prywatnych odbiorców opłata za jedną kilowatogodzinę dla światła po 76 gr. zostaje zmniejszona w granicach miasta Łodzi do 72 gr. bez stosowania dalszych opustów, przewidzianych w § 76 uprawnienia rządowego Nr. 12 dla taryf najwyższych. O ile rachunki opłacane będą na ręce poborcy przy spisywaniu stanu licznika, stosowany dotychczas rabat 6 gr. podniesiony zostanie do 7 gr. i pobierana w tym wypadku opłata za jedną kilowatogodzinę dla światła wyniesie 65 gr. zamiast dotychczasowych 70 gr.

Stosowane obecnie taryfy ulgowe, jak i taryfy poza granicami miasta Łodzi pozostają bez zmiany.

Dyrekcja Elektrowni zastrzega sobie jednak prawo pobierania najwyższych taryf podług uprawnienia rządowego Nr. 12 od odbiorców: a) sezonowych, b) zalegających z opłatą należności ponad przewidziany w uprawnieniu termin 14 dni i c) w obrębie terenów, na których znajdują się własne elektrownie lub inne urządzenia do wytwarzania energji napędowej.

Częściowa zmiana przepisów o ubezpieczeniu ogniowem budynków.

Dekretem Prez. Rzeczp. z dnia 10 grudnia 1935 r. zmienione zostało rozporządzenie w sprawie przymusu ubezpieczenia budynków od ognia. W myśl tego dekretu Rada Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych uprawniona została do udzielania na wniosek dyrektora

ogólnych ulg w obowiązującej taryfie składek za przymusowe ubezpieczenie budynków od ognia.

Poza tem dekret przewiduje, że jeżeli właściciel budowli zalegać będzie z zapłatą dwóch lub więcej półrocznych rat składki, których termin płatności przypadnie po 1 stycznia 1936 r., to w przypadku pożaru Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych będzie uprawniony zmniejszyć przypadające mu odszkodowanie, nie więcej jednak niż o 25%.

W interesie więc właścicieli budynków jest punktualne przestrzeganie terminów płatności składki ogniowej, w przeciwnym bowiem razie mogą się narazić na poważne koszty.

Amnestja.

Według przyjętego przez obie izby ustawodawcze projektu ustawy amnestyjnej, do przestępstw, podlegających amnestji, zaliczone zostały m. in. wszystkie dokonane przed dniem 11 listopada 1935 roku wykroczenia, obejmujące również sprawy, osądzane w trybie karno-administracyjnym. Wszystkie zatem kary administracyjne, dotyczące wykroczeń, popełnionych przed 11 listopada b. r. zostaną umorzone.

Wykazy mieszkań, psów, koni i t. p.

Zarząd Miejski w Łodzi rozsyła obecnie do wszystkich właścicieli domów wezwania w sprawie zakomunikowania w **terminie 8 dni** o wszelkich zmianach, niezgłoszonych dotychczas z jakichkolwiek powodów do wiadomości władzy wymiarowej, dotyczących danych co do osób, posiadających psy, konie i in. zwierzęta pociągowe oraz środki lokomocji, co do wykazu szyldów i reklam, wreszcie co do liczby osób w mieszkaniach powyżej 3-ch pokojów z kuchnią.

W przyszłości wszelkie zawiadomienia o powyższych zmianach winny być podawane **w ciągu 30 dni od zaszłej zmiany.**

Bliższych informacyj w powyższych sprawach udziela Wydział Podatkowy Zarządu Miejskiego, Zawadzka 1.

Dekret o obniżeniu obciążenia daninami komunalnemi.

Ogłoszony został dekret o obniżeniu obciążenia daninami komunalnemi i o innych zmianach w finansach komunalnych. Dekret ten, idąc w kierunku odciążenia podatkowego ludności wiejskiej, znosi prawo związków samorządowych do poboru całego szeregu opłat, a więc mytniczych, mostowych na drogach publicznych, kopytkowych, rogatkowych, postojowych itd., z wyjątkiem opłat, pobieranych za użycie targowisk, obniża dodatek komunalny do podatku gruntowego, rozszerza ingerencję władz nadzorczych w kwestji ustalania opłat za korzystanie z przedsiębiorstw komunalnych oraz opłat specjalnych, uprawniając władze do żądania w każdym czasie zmiany tych opłat.

Dla własności nieruchomej miejskiej dekret ten żadnych ulg nie przynosi, jak możnaby mylnie wnioskować z jego tytułu, zawiera jedynie ważne dla niej przepisy, dotyczące nadzoru nad ustanowieniem opłat komunalnych za korzystanie z urządzeń i zakładów użyteczności publicznej. Przepisy te są dlatego ważne, że obecnie istnieje możliwość obniżenia ich w każdym czasie naskutek ingerencji właściwej władzy co dotychczas nie było możliwe.

Odpowiedzialność Skarbu państwa za całość zajętych rzeczy za podatki.

Warszawski Sąd Apelacyjny rozpatrywał niedawno ciekawą sprawę o odszkodowanie przeciwko skarbowi państwa z jaką wystąpiła jedna z firm warszawskich. Mianowicie w firmie tej został zajęty samochód za podatki. Władze skarbowe nakazały samochód ten odstawić do składów rzeczy zajętych. Samochód odprowadził do składu szofer firmy.

Po pewnym czasie firma podatki zapłaciła i wówczas zażądała zwrotu samochodu. Cóż się jednak okazało? Z chłodnicy samochodu nie wypuszczono wody, która podczas mrozów zamarzła i motor samochodu naskutek tego pękł.

W tym stanie rzeczy firma wystąpiła do Sądu Okręgowego, domagając się odszkodowania w kwocie 13 tysięcy złotych za zniszczony samochód.

Sąd Okręgowy żądanie to oddalił, stojąc na stanowisku, że winę za zniszczony samochód ponosi firma, a to z dwóch względów. Przedewszystkiem samochód odstawił do składu szofer firmy, a ponadto zajęcie samochodu nastąpiło z winy firmy.

Od tego wyroku odwołała się firma do Sądu Apelacyjnego, który zasądził na rzecz powódki 10 tysięcy złotych odszkodowania, uznając, iż skarb państwa jest odpowiedzialny tak jak każdy inny składnik za całość powierzonych mu rzeczy.

Podajemy do wiadomości PP. Członków, że Stowarzyszenie przyjmuje do prowadzenia książki buchalteryjne dla właścicieli nieruchomości, uzgodnione z władzami skarbowemi.

Centralne Stowarzyszenie
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
i Województwa Łódzkiego
w Łodzi, ulica Piotrkowska Nr. 46

Poradnia dla Spraw Budowlanych.

Wobec niezmiernie licznych i ciągle aktualnych, a niekiedy nader skomplikowanych spraw natury budowlanej, wymagających należytego ich ujęcia i załatwienia, celem uniknięcia wysoce niepożądanych i uciążliwych komplikacyj materjalnych i administracyjno-prawnych, — dokładna znajomość obowiązujących w tej mierze przepisów oraz konieczność zastosowania w każdym poszczególnym wypadku najwłaściwszego sposobu postępowania staje się dla właścicieli nieruchomości lub budujących, bezpośrednio w powyższych sprawach zainteresowanych, rzeczą niezmiernie doniosłej wagi.

Centralne Stow. Wł. Nier. w Łodzi i Woj. Ł., Piotrkowska 46, pragnąc przyjść swym członkom z wydatną w tej mierze pomocą, uruchomiło z dniem 15 lipca r. b. bezpłatną

„PORADNIĘ DLA SPRAW BUDOWLANYCH"

pod fachowem kierownictwem inż. arch. Henryka Goldberga, b. długoletniego kierownika Inspekcji Budowlanej Wydziału Budownictwa Zarządu Miejskiego.

Uruchomienie wymienionej poradni przyczyni się niewątpliwie do usunięcia wielu, poważnych niekiedy trudności i bolączek tak natury gospodarczej, jak i technicznej, powstających dla właścicieli nieruchomości w związku z dotyczącemi ich bezpośrednio sprawami budowlanemi.

Inż. H. Goldberg udziela porad członkom Stowarzyszenia we wtorki i piątki od godz. 11—12-ej rano w lokalu Stowarzyszenia przy ul. Piotrkowskiej 46, dokąd mogą się zgłaszać zainteresowane osoby.

Termin wygaśnięcia kadencji ławników Sądów Pracy.

Ostatnio wydane zostało rozporządzenie ministrów sprawiedliwości i opieki społecznej, które ustaliło terminy wygaśnięcia kadencji dotychczasowych ławników w sądach pracy.

W myśl tego rozporządzenia termin kadencji ławników w Łodzi wygaśnie z dniem 31 grudnia 1936 r.

Rozporządzenie określa również terminy wygaśnięcia kadencji ławników Sądów Pracy w innych miastach Polski.

Nowy sposób ogrzewania mieszkań.

Ostatnio wynaleziony został nowy sposób ogrzewania mieszkań, uznany przez fachowców za najbardziej odpowiadający wymogom higjeny i techniki. Polega on na umieszczaniu grzejników centralnego ogrzewania (rurociągów) pod podłogą, przyczem dzięki specjalnemu urządzeniu ciepło rozdziela się jednostajnie po całej podłodze. Oczywiście podłoga wówczas nie może być drewniana, i wykonana jest z cienkiej warstwy wyprawy cementowej, pokrytej warstwą filców.

Walka z żebractwem i włóczęgostwem.

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wydało ostatnio okólnik do podległych władz, mający na celu zwalczanie żebractwa i włóczęgostwa w ogólności, a napływu specjalnie do Warszawy. M. in. okólnik zaleca: 1) nieudzielanie zasiłków na wyjazd do Warszawy, 2) badanie, czy wyjeżdżający do Warszawy mają tam zapewnioną pracę, 3) przeciwdziałanie wogóle niecelowym wędrówkom po kraju osób, które następnie stają się ciężarem opieki społecznej lub oddają się żebraninie, 4) zwalczanie żebractwa wśród nieletnich, 5) karanie dorosłych, skłaniających nieletnich do żebractwa, 6) karanie osób żebrzących w sposób zuchwały lub oszukańczy.

W kraju i poza krajem.

Zamykanie dopływu wody do nieruchomości w Warszawie.

Władze miejskie w Warszawie zastosowały ostatnio zamykanie dostępu wody do domów, których właściciele zalegają z zapłatą należności za opłaty wodociągowe.

Od lipca r. b. dyrekcja wodociągów i kanalizacji wystąpiła do władz administracyjnych o pozwolenie zamknięcia wody w 338 nieruchomościach. W 320 wypadkach właściciele nieruchomości uiścili lub zobowiązali się do terminowego uiszczenia zaległych opłat za wodę, zaś w 18 nieruchomościach dyrekcja zamknęła wodę. W sierpniu, wrześniu i październiku r. b. zamykano i otwierano dopływ wody w 4 nieruchomościach miesięcznie.

Sąd polubowny dla spraw mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Na terenie m. Bydgoszczy po obopólnem porozumieniu pomiędzy Związkiem Właścicieli Nieruchomości na okręg nadnotecki a Związkiem lokatorów, utworzony został wspólny sąd polubowny dla spraw najmu, któryby polubownie załatwiał spory powstałe na tle mieszkaniowem i zapobiegał niepotrzebnym tarciom między właścicielami i lokatorami.

Każde z wymienionych stowarzyszeń powołuje ze swego grona do wspólnego sądu po 20 sędziów (arbitrów), którzy mają urzędować kolejno. Tryb postępowania przy zatargach komornianych zostanie wypracowany wspólnie.

Należy się spodziewać, że tego rodzaju sposób polubownego załatwiania sporów pomiędzy lokatorami i właścicielami nieruchomości okaże się w praktyce korzystny dla obydwu stron.

Pomoc rządowa na przebudowę mieszkań w Niemczech.

Próżnostanie większych lokali i mieszkań w większych miastach Niemiec skłoniło rząd Rzeszy do udzielania wydatnej pomocy finansowej właścicielom nieruchomości, podejmującym się przebudowy takich lokali na małe mieszkania. Na roboty takie przyznawane są kredyty w wysokości połowy kosztów pojedyńczego nowego mieszkania, nie więcej jednak niż 1000 Mk. Nowopowstałe mieszkania, o ile to jest technicznie możliwe, muszą mieć oddzielne wejście i stanowić odrębną całość, zawierającą wszelkie niezbędne w mieszkaniu urządzenia i ubikacje.

Statystyka próżnych lokali w Berlinie.

Według danych, ogłoszonych w berlińskiej prasie własności nieruchomej, ogólna liczba wolnych lokali w Berlinie na dzień 10 października 1935 r. wynosiła 34.621, w tem mieszkań jednoizbowych 2011, dwuizbowych 3294, trzyizbowych 3230, czteroizbowych 2252, pięcioizbowych 1582, sześcioizbowych 1149, siedmioizbowych i większych 1663, lokali handlowych 19.440. W porównaniu z rokiem 1934 liczba wolnych lokali w Berlinie zmniejszyła się o 47%.

Ruch budowlany w Anglji.

W ciągu 17 lat od zakończenia wielkiej wojny, powstało w Anglji dwa miljony siedemset tysięcy nowych budowli.

Prawie połowa z nich subsydjowana jest przez kapitał państwowy lub samorządowy.

W Londynie całe dzielnice ruder, t. zw. „slums" zostały zwalone a na ich miejsce wzniesiono wzorowe, słoneczne bloki mieszkaniowe.

Tempo budowy wzmogło się jeszcze w ostatnim czasie. W ciągu ostatnich czterech lat przybyło Anglji miljon nowych domów.

Odpowiedzi Redakcji.

K.-Ski. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użycie przez właściciela domu na przebudowę lokalu nie własnych funduszów, lecz danych mu przez lokatora, nie usuwa możności wyłączenia tego lokalu z pód działania ustawy o ochronie lokatorów (Nr. C. I. 2622/34).

Kilku prenumeratorom. Według art. 373 § 2 Kodeksu Zobowiązań lokatora obciążają drobne naprawy i wydatki, połączone ze zwykłem używaniem rzeczy.

R-n. W sprawie wstrzymania egzekucji, skierowanej do nieruchomości, celem wyegzekwowania kapitału, hipotecznie zabezpieczonego, którego spłata podlega ustawowemu moratorjum na zasadzie ustawy z dnia 29 marca 1933 r. (Dz. U. Nr. 25, poz. 213), należy zwrócić się do właściwego komornika.

Prosimy PP. Prenumeratorów „Łódzkiego Głosu Obywatelskiego" o wpłacenie zaległej prenumeraty na nasze konto czekowe w P. K. O. Nr. 66220. Nieuiszczenie należności pociągnie za sobą wstrzymanie dalszej wysyłki pisma.

Zarząd Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi podaje do wiadomości, że w lokalu Stowarzyszenia przy ul. Piotrkowskiej Nr. 46, **odbywa się co tydzień w soboty od godziny 9-tej wieczór**

TOWARZYSKA GRA
w LOTERYJKĘ

dla Członków, Ich Rodzin i Wprowadzonych Gości.

Zawiadamiając o tem, Zarząd Stowarzyszenia nieniejszym równocześnie zaprasza PP. Członków z Ich Rodzinami do jaknajliczniejszego wzięcia udziału w powyższych wieczorach towarzyskich.

W biurze Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 46 członkowie Stowarzyszenia otrzymać mogą następujące druki:

- kwitarjusze komorniane
- wykazy opłat na Fundusz Pracy
- wykazy strat z nieruchomości
- upomnienia kanalizacyjne
- książeczki obrachunkowe dla dozorców domowych
- dobrowolne umowy z dozorcami
- załączniki do zeznań o dochodzie (nowe wzory)
- wykazy zmian w nieruchomościach

Redaktor: Oskar Friese, b. poseł. — Wydawca: Centralne Stowarzysz. Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i Wojew. Łódzkiego. Łódź, Piotrkowska 46. — Odbito w „Drukarni Polskiej" L. Mazurkiewicza i S-ki, Sp. z ogr. odp. w Łodzi, Kilińskiego 93, tel. 214-64.